

Revisionshuse Ejendomsselskab K/S

Voergaardvej 2, 9200 Aalborg SV

CVR-nr. 88 51 88 53

Årsrapport for 2023

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Pengestrømsopgørelse	14
Noter	15 - 22

Selskabet

Revisionshuse Ejendomsselskab K/S
Voergaardvej 2
9200 Aalborg SV
Hjemsted: Aalborg
CVR-nr.: 88 51 88 53
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Søren V. Pedersen
Peter Henriksen

Revision

KPMG P/S

Pengeinstitut

Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 for Revisionshuse Ejendomsselskab K/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 og resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg SV, den 11. april 2024

Bestyrelsen

Søren V. Pedersen

Peter Henriksen

Til kommanditister og komplementaren i Revisionshuse Ejendomsselskab K/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Revisionshuse Ejendomsselskab K/S for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.23 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.01.23 - 31.12.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, den 11. april 2024

KPMG P/S

CVR-nr. 25 57 81 98

Steffen S. Hansen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne32737

Simon Falker Jensen
Statsaut. revisor
MNE-nr. mne50560

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i udlejning af kontorejendomme til Beierholm, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.23 - 31.12.23 udviser et resultat på t.DKK 3.317 mod t.DKK 14.174 for tiden 01.01.22 - 31.12.22. Balancen viser en egenkapital på t.DKK 98.571.

Ved bedømmelsen af selskabets udvikling skal det tages i betragtning, at der i efteråret 2023 er erhvervet yderligere 3 kontorejendomme, beliggende i henholdsvis Thisted, Hurup Thy og Struer for en samlet pris på t.DKK 21.850 excl. omkostninger. Dette er sket som et naturligt led i selskabets fortsatte udvikling med at understøtte lejers (Beierholms) udvikling, herunder udvidelse af lejers aktiviteter til også at omfatte kontorer i nye byer.

Herudover har lejers positive udvikling i øvrigt tillige medført et øget behov for kontorplads i Aalborg. Derfor er der indgået aftale om kommende erhvervelse af en nyrenoveret kontorejendom i Aalborg for en pris i niveauet t.DKK 120.000 excl. omkostninger og særindretning. Denne kontorejendom forventes afleveret i foråret 2024, med efterfølgende udlejning til lejer.

For alle erhvervede ejendomme / indgåede aftaler om kommende erhvervelse gælder det, at der i tilknytning til indgåelse af aftaler om erhvervelse heraf, tillige er indgået markedskonforme huslejeaftaler med lejer, med udgangspunkt i de enkelte ejendommers beliggenhed, stand og lokale afkastkrav

I forbindelse med den ovenfor beskrevne udvikling i selskabets aktiviteter, er der indgået aftale om et samlet finansieringstilsagn med selskabets realkredit- og pengeinstitut. Som et element i dette finansieringstilsagn indgår tillige, at der sker en udvidelse af selskabets egenkapital i 2024 med tilgang af netto 9 nye ejerandele af nom. t.DKK 550, modsvarende en egenkapitaltilførsel i niveauet t.DKK 24.200, hvoraf ca. t.DKK 19.700 vil udgøre en likviditetsmæssig tilførsel.

Som et led i den løbende dagsværdiregulering indhenter selskabet løbende eksterne værdiansættelser af selskabets kontorejendomme. Disse værdiansættelser har for 2023 medført en negativ dagsværdiregulering af selskabets ejendomme med t.DKK 9.769, idet en væsentlig del af denne negative dagsværdiregulering kan henføres til det forhold, at selskabets kontorejendom i Aalborg er medtaget til salgssum efter status.

Ledelsen finder efter omstændighederne årets resultat tilfredsstillende.

På grundlag af det opgjorte driftsresultat af investeringsejendommene og de bogførte værdier, kan følgende afkastprocenter ekskl. værdireguleringer beregnes:

Beløb i t.DKK	2.023	2.022	2.021
<hr/>			
Driftsresultat, investeringsejendomme	19.333	18.126	17.010
<hr/>			
Regnskabsmæssig værdi	294.479	281.994	281.994
<hr/>			
Afkastprocent, investeringsejendomme	6,6%	6,4%	6,0%
<hr/>			

Forventet udvikling

Ledelsen forventer et tilfredsstillende driftsresultat for selskabet for det kommende år.

Det er samtidig ledelsens forventning, at der i løbet af det kommende år vil blive igangsat udbygning af 3 af selskabets nuværende kontorejendomme, som følge af lejers behov for yderligere kontorplads i de berørte byer. Når det forventede omfang af disse investeringer kendes, vil der blive indhentet finansieringstilsagn fra selskabets realkredit- og pengeinstitut. Som et element heri forventes der tillige at blive behov for tilførsel af yderligere likviditet fra ejerkredsen, der vil ske enten via yderligere udvidelse af ejerkredsen, yderligere långivning fra ejerkredsen eller gennem tilbageholdenhed med udbytteudlodninger. For investeringen i disse forventede udbygninger af eksisterende kontorejendomme gælder det endvidere, at der her vil blive indgået markedskonforme huslejeaftaler med lejer, med udgangspunkt i de enkelte ejendommers beliggenhed, stand og lokale afkastkrav.

Ejerforhold

Komplementar: Revisionshuse A/S

Kommanditister: Der er i alt 33 andele og 34 kommanditister

Resultatopgørelse

Note	2023 DKK	2022 DKK
Lejeindtægter	20.697.557	19.342.776
Andre eksterne omkostninger	-1.364.282	-1.216.671
Resultat før dagsværdireguleringer	19.333.275	18.126.105
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-9.768.692	0
Resultat af primær drift	9.564.583	18.126.105
Finansielle indtægter	1.518.284	0
Finansielle omkostninger	-7.765.622	-3.952.222
Årets resultat	3.317.245	14.173.883
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udlodning for regnskabsåret	9.900.000	9.900.000
Overført resultat	-6.582.755	4.273.883
I alt	3.317.245	14.173.883

AKTIVER		31.12.23	31.12.22
		DKK	DKK
Note	Investeringsejendomme	294.478.516	281.993.692
1	Materielle anlægsaktiver i alt	294.478.516	281.993.692
	Krav på indbetaling af selskabskapital og overkurs	16.500.000	16.500.000
	Finansielle anlægsaktiver i alt	16.500.000	16.500.000
	Anlægsaktiver i alt	310.978.516	298.493.692
	Andre tilgodehavender	5.394.315	7.196.538
	Periodeafgrænsningsposter	185.580	150.488
	Tilgodehavender i alt	5.579.895	7.347.026
	Likvide beholdninger	539.818	0
	Omsætningsaktiver i alt	6.119.713	7.347.026
	Aktiver i alt	317.098.229	305.840.718

	31.12.23	31.12.22
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	18.150.000	18.150.000
Reserve for ikke indbetalt selskabskapital og overkurs	16.500.000	16.500.000
Reserve for sikringstransaktioner	3.621.460	6.637.273
Overført resultat	50.399.577	56.982.332
Forslag til udlodning for regnskabsåret	9.900.000	9.900.000
Egenkapital i alt	98.571.037	108.169.605
2 Gæld til realkreditinstitutter	154.522.216	149.613.843
2 Gæld til øvrige kreditinstitutter	4.568.915	5.271.825
2 Deposita	8.400.815	6.606.165
Langfristede gældsforpligtelser i alt	167.491.946	161.491.833
2 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4.075.379	3.436.812
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	4.721.243
Anden gæld	46.810.312	28.021.225
Periodeafgrænsningsposter	149.555	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	51.035.246	36.179.280
Gældsforpligtelser i alt	218.527.192	197.671.113
Passiver i alt	317.098.229	305.840.718

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Afledte finansielle instrumenter

5 Eventualforpligtelser

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for ikke indbetalt selskabs- kapital og overkurs	Reserve for sikrings- trans- aktioner	Overført resultat	Forslag til udlodning for regnskabsår et
Egenkapitalopgørelse for 01.01.23 - 31.12.23					
Saldo pr. 01.01.23	18.150.000	16.500.000	6.637.273	56.982.332	9.900.000
Dagsværdiregulering af sikringsinstrumenter	0	0	-3.015.813	0	0
Betalt udbytte	0	0	0	0	-9.900.000
Forslag til resultatdisponering	0	0	0	-6.582.755	9.900.000
Saldo pr. 31.12.23	18.150.000	16.500.000	3.621.460	50.399.577	9.900.000

Pengestrømsopgørelse

Note	2023 DKK	2022 DKK
Årets resultat	3.317.245	14.173.883
7 Reguleringer	13.000.217	15.150.812
Forskydning i driftskapital		
Tilgodehavender	1.767.131	-6.526.379
Andre driftsafledte gældsforpligtelser	8.659.442	-4.526.899
Pengestrømme fra driften før finansielle poster	26.744.035	18.271.417
Modtagne renteindtægter og lignende indtægter	1.518.284	0
Betalte renteomkostninger og lignende omkostninger	-7.765.622	-3.952.222
Pengestrømme fra driften	20.496.697	14.319.195
Køb af materielle anlægsaktiver	-22.253.516	0
Pengestrømme fra investeringer	-22.253.516	0
Betalt udbytte	-9.900.000	-9.900.000
Optagelse af gæld til realkreditinstitutter	8.241.000	4.920.000
Afdrag på gæld til realkreditinstitutter	-2.694.060	-9.757.788
Forøgelse af gæld til kreditinstitutter	0	1.671.503
Nedbringelse gæld til kreditinstitutter	-5.424.153	-702.910
Optagelse af gæld til kapitalinteresser	12.129.200	0
Afdrag på gæld til kapitalinteresser	-1.850.000	-550.000
Optagelse af langfristede gældsforpligtelser i øvrigt	1.794.650	0
Pengestrømme fra finansiering	2.296.637	-14.319.195
Årets samlede pengestrømme	539.818	0
Likvide beholdninger ved årets begyndelse	0	0
Likvide beholdninger ved årets slutning	539.818	0
Likvide beholdninger ved årets slutning specificeres således:		
Likvide beholdninger	539.818	0
I alt	539.818	0

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.23	263.334.007
Tilgang i året	22.253.516
Kostpris pr. 31.12.23	285.587.523
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.23	18.659.685
Dagsværdireguleringer i året	-9.768.692
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.23	8.890.993
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.23	294.478.516
Årets renter indregnet i kostprisen	0

De af selskabet anvendte principper for fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendomme er fastsat i K/S-kontrakten.

Der er tale om 13 kontorejendomme. Værdiansættelsen er baseret på vurderede markedslejer i intervallet DKK 530-1.500 pr. kvm. og afkastkrav i intervallet 5,75% til 9,25%.

Fastsættelsen af dagsværdien er baseret på en vurdering af ejendomsporteføljen ved ekstern vurderingsmand.

2. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.23	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	3.372.469	128.964.565	157.894.685	152.347.745
Gæld til øvrige kreditinstitutter	702.910	1.757.275	5.271.825	5.974.735
Deposita	0	8.400.815	8.400.815	6.606.165
I alt	4.075.379	139.122.655	171.567.325	164.928.645

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Afledte finan- sielle instru- menter
Dagsværdi pr. 31.12.23	294.478.516	6.637.273
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-9.768.692	0
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i egenkapitalen	0	-3.015.813

4. Afledte finansielle instrumenter

Selskabet har indgået en renteswap til sikring af de fremtidige rentebetalinger på et variabelt forrentet realkreditlån. Renteswappene har en hovedstol på t.DKK 66.615 og en løbetid på 1-6 år. Renteswappene er indregnet til dagsværdi, som på balancedagen udgør t.DKK 3.621. Renteswappene er indgået med et dansk pengeinstitut som modpart.

5. Eventualforpligtelser*Andre eventualforpligtelser*

Der er indgået aftale om erhvervelse af en nyrenoveret kontorejendom i Aalborg for en pris i niveauet t.DKK 120.000 excl. omkostninger og særindretning. Denne kontorejendom forventes afleveret i foråret 2024 med efterfølgende udlejning til lejer.

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 157.895 er der givet pant i investerings-ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 286.720.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 95, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 151.700. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for forpligtelser overfor ejerforeninger.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 24.502, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 250.725. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitut t.DKK 5.272 og negativ dagsværdi på finansielle aftaler t.DKK 0.

	2023	2022
	DKK	DKK

7. Reguleringer til pengestrømsopgørelse

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	9.768.692	0
Finansielle indtægter	-1.518.284	0
Finansielle omkostninger	7.765.622	3.952.222
Øvrige reguleringer	-3.015.813	11.198.590
I alt	13.000.217	15.150.812

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

AFLEDTE FINANSIELLE INSTRUMENTER

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles de til dagsværdi og indregnes i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes i egenkapitalen under reserve for sikringstransaktioner. Medfører den sikrede transaktion indregning af et aktiv eller en forpligtelse, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, i kostprisen for aktivet eller forpligtelsen. Medfører den sikrede transaktion indregning af en indtægt eller en omkostning, indregnes den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet, som tidligere er indregnet i egenkapitalen, sammen med den sikrede indtægt eller omkostning.

Hvis den sikrede transaktion ikke længere forventes at finde sted, ophører behandlingen som pengestrømssikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sikringsinstrumentet overføres til resultatopgørelsen under andre finansielle poster. Hvis den sikrede transaktion fortsat forventes at finde sted, men betingelserne for pengestrømssikring ikke længere er opfyldt, ophører behandlingen som sikring, og den akkumulerede dagsværdiregulering af sik-

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

ringsinstrumentet forbliver under egenkapitalen, indtil transaktionen finder sted.

Dagsværdiregulering af afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som regnskabsmæssig sikring, indregnes løbende i resultatopgørelsen under andre finansielle poster.

RESULTATOPGØRELSE**Lejeindtægter**

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Selskabet er ikke et selvstændigt skattesubjekt. Der indregnes derfor ikke skat i årsregnskabet, idet aktuel og udskudt skat påhviler kommanditisterne og komplementaren.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringssejendomme*

Investeringssejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringssejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en ekstern vurderingsmand i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Egenkapital

Ikke indbetalt selskabskapital indregnes efter bruttometoden, hvorefter den ikke indbetalte selskabskapital indregnes og behandles som et tilgodehavende i balancen. Et beløb svarende til den ikke indbetalte selskabskapital omklassificeres fra posten "Overført resultat" til "Reserve for ikke indbetalt selskabskapital".

Forslag til udlodning for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Urealiserede gevinster og tab på finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af fremtidige pengestrømme (pengestrømssikring), indregnes under egenkapitalen i reserve for sikringstransaktioner. Reserven måles med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses, når den sikrede transaktion finder sted eller den ikke længere forventes at finde sted.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede finansielle gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi. Øvrige kortfristede gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

PENGESTRØMSOPGØRELSE

Pengestrømsopgørelsen opstilles efter den indirekte metode og viser pengestrømme fra driften, investeringer og finansiering samt likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme fra driften opgøres som årets resultat, reguleret for ikke kontante driftsposter, betalte selskabsskatter og ændringer i driftskapitalen.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Pengestrømme fra investeringer omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder og finansielle aktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Pengestrømme fra finansiering omfatter ændringer i selskabets virksomhedskapital og omkostninger forbundet hermed og finansiering fra udbetalt udbytte til ejerne, samt optagelse af og afdrag på langfristede gældsforpligtelser.

Likviditeten ved årets begyndelse og slutning sammensætter sig af likvide beholdninger.